

FLEXIKET
EJENDOMME

ApS

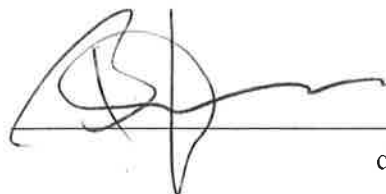
Sindalsvej 3
8240 Risskov

Cvr.nr. 31 41 34 27

Årsrapport for perioden 1. juli 2013 – 30. juni 2014

(7. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets generalforsamling, den 22/9 - 2014

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'B' or 'S' followed by a horizontal line and a small flourish.

dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance pr. 30.06.2014	8
Noter	8

Selskabsoplysninger

Selskab

Flexiket Ejendomme ApS

Sindalsvej 3, 8240 Risskov

CVR-nr. 31 41 34 27

Hjemstedskommune: Århus

Telefon 86 21 21 22

Telefax 86 21 24 10

Internet: www.flexiket.dk

E-mail: info@flexiket.dk

Direktion

Henrik M. Hansen

Revision

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 for Flexiket Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 22. september 2014

Direktion



Henrik M. Hansen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Flexiket Ejendomme ApS.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flexiket Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 - 30. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 22. september 2014

Deloitte, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Klaus Ivede Jensen
statsautoriseret revisor


Morten Gade Steinmetz
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Hovedaktiviteten er at eje og udleje fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling levede op til forventningerne, og ledelsen betragter resultatet for regnskabsåret som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer uændret aktivitetsniveau det kommende regnskabsår. Resultatet forventes fortsat at være tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes (eksklusive moms og afgifter) i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til forsikring, ejendomsskat, vedligeholdelse, revision mv.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og rentekomkostninger, amortiseringstillæg og realiserede kurstab vedrørende prioritetsgæld, samt tillæg vedrørende selskabsskat.

Anvendt regnskabspraksis

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Udskudt skat indregnes og måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Driftsmidler	5 år

Aktiver med en kostpris under 25 t.kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Egenkapital

Udbytte for regnskabsåret indregnes som en gældsforpligtelse i henhold til årsregnskabslovens § 48.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse

	Note	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsætning (lejeindtægter)		847.168	837.433
Andre eksterne omkostninger		-163.499	-89.456
Afskrivninger	1	<u>-269.870</u>	<u>-265.688</u>
Bruttoresultat		413.799	482.289
Finansielle indtægter	2	2.337	13.331
Finansielle omkostninger	3	<u>-149.574</u>	<u>-154.965</u>
Ordinært resultat før skat		266.562	340.655
Skat af årets resultat	4	-54.466	-83.345
ÅRETS RESULTAT		<u>212.096</u>	<u>257.310</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Udbytte, indregnet i gældsforpligtelser		150.000	250.000
Overført resultat		<u>62.096</u>	<u>7.310</u>
Disponeret i alt		<u>212.096</u>	<u>257.310</u>

Balance pr. 30.06.2014

AKTIVER

	Note	2013/14	2012/13
Grunde og bygninger		9.020.758	9.281.506
Driftsmidler		31.547	40.669
Materielle anlægsaktiver	1	9.052.305	9.322.175
Anlægsaktiver i alt		9.052.305	9.322.175
Andre tilgodehavender		74.463	73.280
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0
Tilgodehavender		74.463	73.280
Likvide beholdninger		398.017	590.819
Omsætningsaktiver i alt		472.480	664.099
AKTIVER I ALT		9.524.785	9.986.274

PASSIVER

	Note	2013/14	2012/13
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Andre reserver		-173.562	-115.728
Overført resultat		3.722.836	3.660.740
Egenkapital	5	3.749.274	3.745.012
Hensættelse til udskudt skat	6	486.400	489.100
Hensatte forpligtelser i alt		486.400	489.100
Realkreditinstitutter		4.316.697	4.642.820
Deposita		69.761	69.123
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	4.386.458	4.711.943
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	325.854	324.730
Bankgæld		0	68.948
Selskabsskat		39.421	83.071
Gæld til tilknyttede virksomheder		51.000	0
Anden gæld		336.378	313.470
Forslag til udbytte for regnskabsåret		150.000	250.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		902.653	1.040.219
Gældsforpligtelser i alt		5.289.111	5.752.162
PASSIVER I ALT		9.524.785	9.986.274

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

8

Noter

1. Anlægsaktiver og afskrivninger

	Grunde og bygninger	Driftsmidler
Kostpris primo	11.842.953	45.610
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 30.06	11.842.953	45.610
Af- og nedskrivninger primo	-2.561.447	-4.941
Afskrivninger og nedskrivninger	-260.748	-9.122
Afskrivninger på afgang	0	0
Af- og nedskrivninger 30.06	-2.822.195	-14.063
Regnskabsmæssig værdi 30.06.2014	9.020.758	31.547
Regnskabsmæssig værdi 01.07.2013	9.281.506	40.669

2. Finansielle indtægter

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Renter af bankindestående	2.337	1.025
Renter tilknyttede virksomheder	0	12.306
	<u>2.337</u>	<u>13.331</u>

3. Finansielle omkostninger

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Prioritetsrenter	148.306	154.815
Renter i øvrigt	1.268	150
	<u>149.574</u>	<u>154.965</u>

4. Skat af årets resultat

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	57.166	73.345
Regulering af udskudt skat	-2.700	10.000
	<u>54.466</u>	<u>83.345</u>

Noter

5. Egenkapital

	<u>1/7 2013</u>	<u>Finansielle</u> <u>aftaler</u>	<u>Udbytte</u>	<u>Overført af</u> <u>årets resultat</u>	<u>30/6 2014</u>
Anpartskapital	200.000				200.000
Andre reserver	-115.728	-57.834			-173.562
Overført overskud	3.660.740		-150.000	212.095	3.722.836
	3.745.012	-57.834	-150.000	212.095	3.749.274

6. Udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat omfatter udskudt skat vedrørende materielle anlægsaktiver.

7. Langfristede gældsforpligtelser

	<u>1/7 2013</u>	<u>30/6 2014</u>	<u>Afdrag</u> <u>første år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Prioritetsgæld	4.642.820	4.642.551	325.854	2.982.516
Deposita	69.123	69.761	0	69.761
	4.711.943	4.712.312	325.854	3.052.277

8. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Flexiket Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Pantsætninger

Der er udstedt pantebrev oprindeligt 6.288 t.kr. til Nykredit i ejendommen Sindalsvej 5, Risskov. Ejendommens bogførte værdi andrager 9.021 t.kr.

10. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse har Flexiket Holding A/S, Risskov, der er hovedanpartshaver.

11. Anpartshaverforhold

Selskabet er 100% ejet af Flexiket Holding A/S, Sindalsvej 3, Risskov.